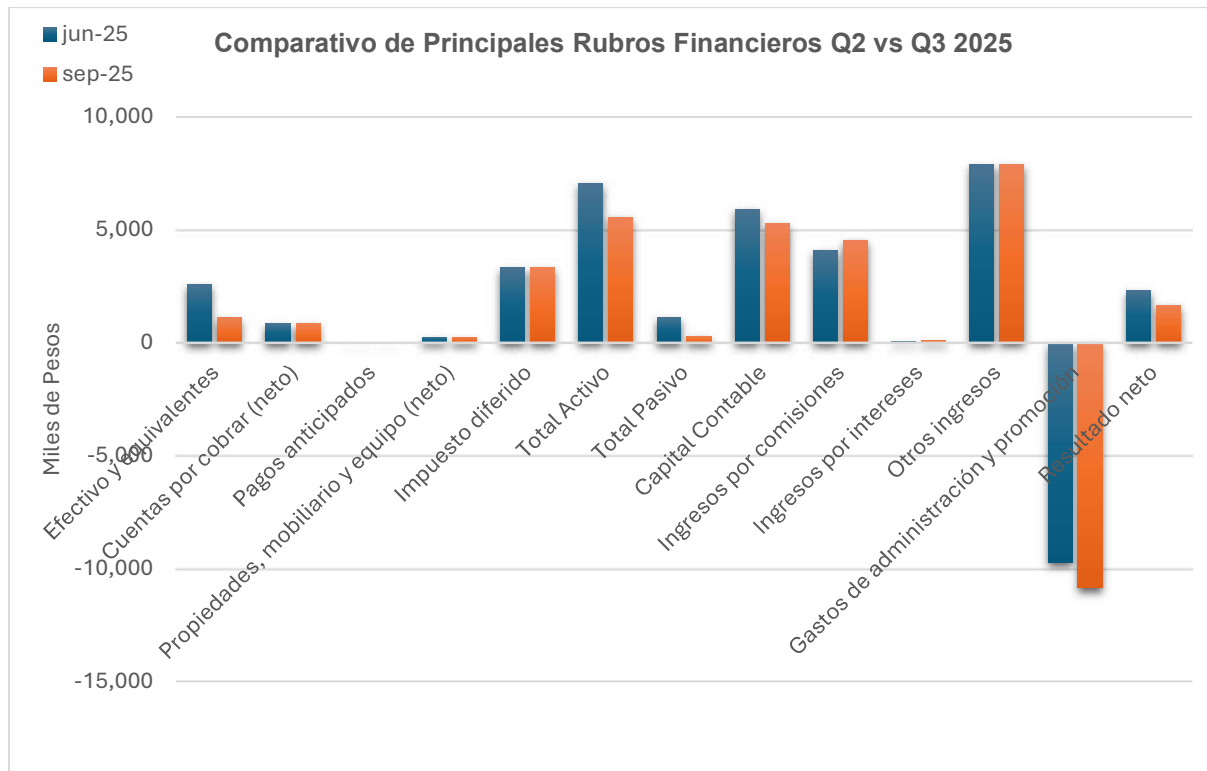


INFORME DEL DIRECTOR GENERAL DEL 01 DE JULIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025.
Análisis de la Situación Financiera y Resultados de Operación

Concepto	jun-25	sep-25	Variación Absoluta	Variación %
Efectivo y equivalentes	2,597	1,112	-1,485	-57
Cuentas por cobrar (neto)	857	875	18	2
Pagos anticipados	4	7	3	75
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	255	243	-12	-5
Impuesto diferido	3,332	3,332	0	0
Total Activo	7,045	5,569	-1,476	-21
Total Pasivo	1,127	304	-823	-73
Capital Contable	5,918	5,265	-653	-11
Ingresos por comisiones	4,109	4,551	442	11
Ingresos por intereses	73	109	36	49
Otros ingresos	7,876	7,876	0	0
Gastos de administración y promoción	-9,730	-10,861	-1,131	12
Resultado neto	2,328	1,675	-653	-28

Cifras en miles de pesos



1. Panorama General

Durante el tercer trimestre de 2025, M2CROWD presentó un **incremento en ingresos por comisiones (de \$4,109 a \$4,551)** y en ingresos por intereses (de \$73 a \$109), lo que representa una expansión en la actividad de financiamiento colectivo y mayor volumen de operaciones intermediadas. No obstante, este crecimiento estuvo acompañado de un **incremento relevante en gastos de administración y promoción (de \$9,730 a \$10,861)**, lo que redujo la mejora en el resultado neto.

El **resultado neto del periodo descendió a \$1,675**, inferior al trimestre anterior (\$2,328), reflejando un mayor gasto operativo con respecto a los ingresos.

2. Situación Financiera

- **Total de activos:** Disminuyeron de \$7,045 a \$5,569 (-%), principalmente por la **reducción de efectivo y equivalentes** (de \$2,597 a \$1,112) y un incremento en cuentas por cobrar (de \$857 a \$875).
- **Pasivos:** Se redujeron de \$1,127 a \$304 (-73%), lo cual fortaleció la posición de liquidez y capitalización.
- **Capital contable:** Disminuyó de \$5,918 a \$5,265 (-11%), derivado por la utilidad neta acumulada, obteniendo un **índice de capital sobre activo total del 94.5%**, frente al 84% del trimestre anterior.

3. Resultados de Operación

- **Ingresos operativos:**
 - Comisiones cobradas crecieron un 11% respecto al segundo trimestre, derivado del incremento de proyectos financiados y colocación de recursos.
 - Ingresos por intereses aumentaron de \$73 a \$109 (+49%), atribuible a mayor gestión de saldos de fondeo e inversiones de corto plazo.
- **Gastos operativos:**
 - Gastos de administración y promoción aumentaron 12% (\$9,730 a \$10,861), relacionados con campañas de atracción de inversionistas y gastos de estructura operativa para soportar el crecimiento.

- **Resultado neto:**
 - Disminuyó 28% respecto al trimestre anterior (\$2,328 a \$1,675), el margen de rentabilidad neta descendió (55.67% a 35.94%) debido al mayor gasto operativo.

4. Indicadores Clave

- **Liquidez (Efectivo/Pasivo):** Mejoró de **2.30 a 3.66**, fortaleciendo la capacidad para cumplir obligaciones de corto plazo.
- **Margen de rentabilidad neta:** Se redujo de **55.67% a 35.94%**, principalmente por el aumento en gastos de promoción y administración.
- **Capitalización (Capital/Activo Total):** Subió de **84% a 94%**, consolidando un balance financiero sólido y baja exposición a deuda.

5. Conclusión y Perspectivas

La administración considera que los resultados reflejan **crecimiento sostenido en ingresos y utilidad**, aunque con presión por mayores gastos operativos vinculados a expansión y promoción.

Para el cuarto trimestre de 2025 se buscará:

1. **Optimizar costos de promoción y administración**, sin afectar la captación de inversionistas ni la operación.
2. **Mantener un control de liquidez**, priorizando generación de flujo operativo para fortalecer el capital de trabajo.
3. **Consolidar el crecimiento en comisiones e ingresos por intereses**, aprovechando economías de escala.

Durante el tercer trimestre de 2025, M2CROWD ha mantenido un desempeño financiero estable, reflejado en un incremento progresivo en los ingresos operativos y en un resultado neto positivo. Este comportamiento obedece a la consolidación de nuestras operaciones actuales y a una mayor eficiencia en la gestión de ingresos y cartera.

Se prevé que durante el cuarto trimestre de 2025 se inicien formalmente las operaciones bajo los nuevos esquemas de:

- Financiamiento colectivo de capital (inversión en participación accionaria)
- Financiamiento colectivo de copropiedad o regalías

- Financiamiento colectivo de deuda mediante préstamos entre personas físicas o morales

Lo que marcará el comienzo de una nueva etapa en la evolución de nuestra plataforma como líder en el financiamiento alternativo en México.

Confiamos en que este avance fortalecerá nuestra posición en el sector Fintech y generará un impacto positivo tanto en nuestros resultados financieros como en la confianza del ecosistema inversionista.

Fuentes internas y externa de liquidez.

Las fuentes internas son las aportaciones de capital que los accionistas tiene previsto realizar durante este ejercicio, por el momento no se cuenta con fuentes externas de liquidez.

Política de pago de dividendos o reinversión de utilidades.

Conforme al Plan de Negocios de esta Institución no se ha considerado el retiro de dividendos.

Políticas que rigen Tesorería.

Las políticas que rigen la Tesorería conforme al Manual de Control Interno de esta Institución son las siguientes:

- ❖ Mensualmente la Dirección de Finanzas y Administración debe monitorear el flujo de caja en el archivo de Excel o sistema de información e identificar las desviaciones presentadas, solicitando al área de tesorería justificaciones en su caso, de las desviaciones debidamente documentadas.
- ❖ La Dirección de Finanzas y Administración debe reportar de manera periódica a la Dirección General, la evaluación de la liquidez de la compañía y la concentración de la cartera y pasivos.
- ❖ Las adiciones y ajustes del flujo de caja cuando se requieran deben ser autorizadas por la Dirección General.

Créditos o adeudos fiscales que mantengan al último ejercicio fiscal.

Esta Institución no tiene adeudos fiscales.

Inversiones relevantes en capital comprometidas al final del último ejercicio.

Esta Institución no tiene inversiones relevantes en capital comprometidas.



Comportamiento reciente de los conceptos relativos a cuentas de orden.

La plataforma ha mantenido una operación estable en el financiamiento colectivo de deuda para el desarrollo inmobiliario, teniendo un decremento de \$6,015 miles de pesos derivado de que los desarrolladores realizaron pagos de sus financiamientos y se les han efectuado pagos a los inversionistas.

- Se registra un total de \$180,475 miles de pesos en operaciones administradas por cuenta de clientes. Este monto representa el capital manejado en nombre de inversionistas que financian proyectos inmobiliarios.

Las cuentas de orden se integran por lo siguiente:

- \$151,601 miles de pesos corresponden a cuentas por cobrar relacionadas con desarrolladores inmobiliarios que aún no han completado o liquidado el financiamiento otorgado.
- \$28,874 miles de pesos que corresponden a depósitos de inversionistas pendientes de colocar o de retirar.

Al 30 de septiembre de 2025, M2CROWD tiene operaciones por cuenta de clientes que se integra como sigue:

Depósitos de inversionistas pendientes de colocar o retirar	\$	28,874
Operaciones de administración cartera entregado a desarrolladores		151,601
Total	\$	<u>180,475</u>

Breve descripción del sistema de control interno.

El sistema de control interno de M2CROWD, fue diseñado tomando como base el marco integral de referencia COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway) cuya misión es el desarrollo de marcos integrales y orientación sobre control interno, gestión de riesgos empresariales y disuasión del fraude diseñados para mejorar el desempeño y la supervisión de la organización y para reducir el alcance del fraude en las organizaciones. Ahora bien, el sistema de control interno es un conjunto de

componentes, políticas, procesos, procedimientos, funciones y actividades que se implementaran en M2CROWD para:

- Segregar las diferentes responsabilidades y funciones entre sus Órganos Colegiados, Dirección General y personal, a fin de procurar eficiencia y eficacia en la realización de sus actividades.
- Facilitar que los mecanismos de operación sean acordes con las estrategias y sus fines societarios, es decir brindar un grado de seguridad razonable en el cumplimiento de los objetivos institucionales.
- Identificar, prever, administrar, dar seguimiento y evaluar los riesgos que puedan derivarse del desarrollo de sus operaciones, con el propósito de minimizar las posibles pérdidas que puedan existir.
- Asegurar que la información operativa, administrativa, contable, financiera, económica y jurídica, sea completa, correcta, precisa, íntegra, confiable y oportuna, y que favorezca la adecuada toma de decisiones.
- Observar permanentemente la normatividad interna y externa aplicable a las actividades de la entidad.
- Promover la cultura de control.

Integración del Consejo de Administración

Nombre	Cargo	Propietario o Suplente	Perfil profesional y experiencia laboral.
Clemente Cattan	Presidente	Propietario	Empresario con más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario, con un amplio conocimiento en la gestión de bienes raíces, desarrollo de proyectos y comercialización de propiedades.
Salomón Husni	Tesorero	Propietario	Empresario con más de 15 años de experiencia en el sector inmobiliario, con especialización en gestión financiera (tesorería) y dirección de obras y proyectos.

José Cattán	Consejero	Propietario	Empresario con más de 25 años de experiencia en la dirección general de constructoras y en la gestión de las áreas financieras en proyectos inmobiliarios.
José Guillermo Pérez	Consejero Independiente	Propietario	Profesional con 20 años de experiencia en cargos directivos en Uniones de Crédito, Arrendadoras y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple.
Sonia Garduño	Comisario	Propietario	Contador público con más de 20 años de experiencia, especializado en la gestión financiera, auditoría y control de operaciones.

Monto total que representan en conjunto las compensaciones y prestaciones de cualquier tipo, que percibieron de la ITF durante el último ejercicio, las personas que integran el Órgano de Administración, el director general en su caso, y los principales funcionarios.

COMPENSACIONES Y PRESTACIONES OTORGADAS EN 2024	
Consejo de administración	\$ -
Director General	\$ 1,501
Principales funcionarios	\$ 597
	\$ 2,098

El órgano de administración, el director general y los principales funcionarios de M2CROWD no han percibido compensaciones y prestaciones, distintas al salario para el director general y los principales funcionarios.

Descripción del tipo de compensaciones y prestaciones que en conjunto reciben de la ITF el órgano de administración, el director general y los principales funcionarios, si una



parte de la compensación se paga a través de bonos o planes de entrega de acciones de la propia ITF.

El Director General y principales funcionales únicamente perciben un sueldo y prestaciones conforme a Ley.

“El que suscribe manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de mis funciones, preparé la información relativa a la Institución de Financiamiento Colectivo contenida en el presente informe trimestral la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación”.

Atentamente

Sus David

David Javier Sus

Director General

M2CROWD, S.A. de C.V., INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO